

二零零一年十月五日會議
討論事項

立法會食物安全及環境衛生事務委員會
劃一街市租金調整機制及其他有關事項

目的

政府曾就劃一街市租金調整機制及其他有關事項的建議，諮詢各區議會、行業商會和街市管理諮詢委員會。本文件旨在告知委員諮詢結果，以及建議的未來路向。

背景

2. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會在二零零一年五月二十八日，討論《劃一街市租金調整機制及其他有關事項》文件(立法會 CB(2)1642/00-01(03)號文件)。政府也在會上宣布，凍結街市租金至二零零一年十二月三十一日。

3. 委員普遍認為，擬議的劃一街市租金調整公式會令檔位租戶支付更高租金，因此不表支持。委員認為，政府應考慮繼續凍結街市租金。

4. 政府答允在諮詢各區議會、行業商會，以及經由街市管理諮詢委員會諮詢街市檔位租戶後，向委員匯報結果。

目前情況

5. 政府已完成第一輪諮詢工作。下文綜述各區議會、行業商會和街市管理諮詢委員會的意見。

區議會

6. 18 個區議會中，六個(南區、離島、觀塘、九龍城、葵青及北區)大致接納政府建議的機制，劃一前臨時市政局及前臨時區域市政局街市的租金調整公式，以便最終可把街市的租金與市值租金看齊。不過，這六個區議會有些議員表示，政府不應在經濟逆轉的時候調整租金。其餘 12

個區議會則對建議的劃一機制有保留或是反對建議。這些區議會的議員視調整機制等同加租，因此反對建議。他們的反對理由主要是：

- (a) 現時並非考慮調整街市租金的適當時候。
- (b) 政府應在考慮調整租金前，先改善街市的環境。
- (c) 政府應考慮根據市值租金來釐定調整幅度是否恰當。

行業商會

7. 政府諮詢了五個行業商會，包括港九新界販商社團聯合會、港九雞鴨行職業公會、港九鮮魚行總會、港九新界家禽批發零售商會和九龍鮮肉零售商聯合會。前述的首三個商會對根據市值租金來調整租金的做法有所保留。他們認為市值租金會相等於超級市場的現行租金水平，所以認為以市值租金來調整街市租金並不恰當，因為政府街市的環境比超級市場為差。

街市管理諮詢委員會

8. 政府徵詢了 77 個街市管理諮詢委員會，只有六個支持建議的租金調整公式；大部分反對建議的劃一租金調整機制，亦不支持根據市值租金來調整街市租金。有些委員會對其他建議發表意見：這些委員會大都反對收回經常性冷氣費用的擬議方法，但支持按月而非按季繳租的建議，不過希望維持現時繳交一個月而非建議的兩個月租金作為按金的做法。

政府的意見

9. 我們知道各方普遍不贊成實施新的劃一機制，亦不歡迎可能隨之而來的租金調整，特別是在現今經濟逆轉的時候。我們知道他們的意見，不過，我們相信在批評擬議調整機制的人士中，有很多可能並不完全了解差餉物業估價署是如何計算街市檔位的市值租金。他們或者以為市值租金就是同區一個面積相若的私人店舖的現行租金。我們要澄清，市值租金其實只是用來評估租值的參考，是根據多種因素來計算的：例如同一街市內類似檔位的最新投標價、該檔位與別的檔位不同的地方(例如是否接近自動電梯)、顧客流量等。

10. 我們要再次澄清，政府提出擬議的街市租金調整機制，並非是為了加租，而是實踐我們在重組市政服務時的其中一項承諾，就是要把兩個前市政局採用的不同街市租金調整公式劃一。此外，由於現行的公式分

別很大和過於複雜，確實有需要劃一。對檔位租戶來說，所有街市都是由食物環境衛生署管理，出現兩種租金調整制度並不合理，甚至並不公平。在制定新機制時，我們力求新的機制可以一致和合理地釐定租金水平，同時盡量減少對租戶可能帶來的影響。

未來路向

11. 我們相信我們擬議的機制已做到釐定合理租金水平，以期長遠可把街市租金帶回市值租金水平，又可盡量減少對街市租戶可能帶來的影響。新的機制比現有機制簡單、公平和易於管理。不過，鑑於各界在諮詢期發表的意見，政府在考慮推行新機制前，需要就這些意見作出深入研究。

徵詢意見

12. 請委員就上文第 11 段有關街市租金調整機制及其他安排建議的未來路向，提出意見。

食物環境衛生署

二零零一年九月